

Fra: svarer-ikke@dss.dep.no
Sendt: fredag 12. januar 2018 10.50
Til: Lov-Arkiv
Emne: Nytt hørings svar til 17/6220 EP KMW/HBER/bj - Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10
Vedlegg: Trygg Bolighandel.pdf

Referanse: 17/6220 EP KMW/HBER/bj
Høring: Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10
Lvert: 12.01.2018 10:50
Svartype: Med merknader
Kontakt avsender: Kåre B. Hansen
Kontaktperson: Kåre B. Hansen
Kontakt-e-post: kaare@takseringskontoret.no
Tittel: Innspill til TRYGG BOLIGHANDEL Høringsfrist 15.01.2018
Uttalelse:
Innspill til TRYGG BOLIGHANDEL – Høringsfrist 15.01.2018

- Jeg ønsker at det skal bli krav om utdannelse og autorisasjon for takstmenn/-kvinner.

Slik det er i dag kan hvem som helst kalle seg takstmann.

- Jeg ønsker at det skal komme krav om obligatorisk Boligsalgsrapport/tilstandsrapport etter NS 3600 og NS 3424.

I dag er dette frivillig og vi har to nesten likelydende rapporter. Boligsalgsrapport BSR 2 etter NS 3600 og NS 3424 og en eldre Tilstandsrapport etter NS 3454, 3451 og 3424. (Ved lanseringen av BSR 2 ble det sagt at NS 3451 og 3454 skulle fases ut.)

Problemet med å ha to nesten like rapporter i markedet er at de setter (TG) tilstandsgrad på to forskjellige måter.

NS = Norsk Standard.

- Jeg ønsker at det skal komme krav om uavhengighet til takstmenn.

I dag forsøker takstbransjen via kjededannelse å skaffe seg avtaler med meglerfirmaer og forsikringsselskap som skal gi dem eksklusiv rett til å takserer alt for avtalepartneren. Jeg ønsker å være fri og vil ikke være i lomma på et forsikringsselskap eller en meglerkjede.

- Jeg ønsker at eierskifteforsikringsselskap ikke skal ha lov til å utarbeide egne skjematurler for rapporter.
-

I dag har Protector utarbeidet eget skjematurl, PRO-TAKST, som de forlanger at vi skal bruke. Vi blir ikke uavhengige ved å bruke dette skjematurlret.

Antisimex har tilsvarende skjematurl.

- Takster og rapporter skrives i dag på takstbransjens stammespråk. Mye av dette er ikke forståelig for boligkjøpere. Det har gått så langt at boligkjøpere må leie med seg fagpersoner på visning for å forklare hva det som står i våre rapporter betyr. Våre rapporter på, 40 til 50 sider for en normal enebolig, blir ikke lest og forstått.

Det må utarbeides nytt skjematurl som ikke må være på mer enn 20 sider og som tar for seg de alvorlige ting i en bolig. Vi må slutte å beskrive overflater som alle ser. Den nye obligatoriske Boligsalgsrapporten må kun fokusere på konstruksjoner som drenering, fukt, taktekkning, skaderisiko ved forskjellige konstruksjoner, våtrom, kjøkken og isolasjon/tetthet.

Vi må også bli flinkere til å gi anbefalinger om nødvendige kommende kostnader for vedlikehold og fornying av bygningsdeler.

- NS 3940 Arealmåling 2014:

Takstmenn og kommuner måler BRA areal på to forskjellige måter. Dette skaper forvirring i markedet.

Kan vi forvente at vanlige forbrukere forstår dette når vi begge bruker BRA som betegnelse?

Den største forskjellen er:

Takstmenn måler BRA innenfor omsluttende yttervegger.

Kommunen måler BRA inklusiv tak som stikker 1 m utenfor yttervegg og som regel to parkeringsplasser på 30 m² som BRA areal.

Med prosjektet Trygg Bolighandel burde dette samordnes slik at vi måler BRA på samme måte.

Vedlegg: Trygg Bolighandel.pdf (57,17 KB)

Innspill til TRYGG BOLIGHANDEL – Høringsfrist 15.01.2018

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing/id2577490/>

- Jeg ønsker at det skal bli krav om utdanning og autorisasjon for takstmenn/-kvinner. Slik det er i dag kan hvem som helst kalle seg takstmann.
- Jeg ønsker at det skal komme krav om obligatorisk Boligsalgsrapport/tilstandsrapport etter NS 3600 og NS 3424.

I dag er dette frivillig og vi har to nesten likelydende rapporter. Boligsalgsrapport BSR 2 etter NS 3600 og NS 3424 og en eldre Tilstandsrapport etter NS 3454, 3451 og 3424. (Ved lanseringen av BSR 2 ble det sagt at NS 3451 og 3454 skulle fases ut.)

Problemet med å ha to nesten like rapporter i markedet er at de setter (TG) tilstandsgrad på to forskjellige måter.

NS = Norsk Standard.

- Jeg ønsker at det skal komme krav om uavhengighet til takstmenn.

I dag forsøker takstbransjen via kjededanning å skaffe seg avtaler med meglerfirmaer og forsikringsselskap som skal gi dem eksklusiv rett til å takserer alt for avtalepartneren. Jeg ønsker å være fri og vil ikke være i lomma på et forsikringsselskap eller en meglerkjede.

- Jeg ønsker at eierskifteforsikringsselskap ikke skal ha lov til å utarbeide egne skjematurler for rapporter.

I dag har Protector utarbeidet eget skjematurler, PRO-TAKST, som de forlanger at vi skal bruke. Vi blir ikke uavhengige ved å bruke dette skjematurleret.

Antisimex har tilsvarende skjematurler.

- Takster og rapporter skrives i dag på takstbransjens stammespråk. Mye av dette er ikke forståelig for boligkjøpere. Det har gått så langt at boligkjøpere må leie med seg fagpersoner på visning for å forklare hva det som står i våre rapporter betyr. Våre rapporter på, 40 til 50 sider for en normal enebolig, blir ikke lest og forstått.

Det må utarbeides nytt skjematurler som ikke må være på mer enn 20 sider og som tar for seg de alvorlige ting i en bolig. Vi må slutte å beskrive overflater som alle ser. Den nye obligatoriske Boligsalgsrapporten må kun fokusere på konstruksjoner som drenering, fukt, taktekkning, skaderisiko ved forskjellige konstruksjoner, våtrom, kjøkken og isolasjon/tetthet.

Vi må også bli flinkere til å gi anbefalinger om nødvendige kommende kostnader for vedlikehold og fornying av bygningsdeler.

- NS 3940 Arealmåling 2014:

Takstmenn og kommuner måler BRA areal på to forskjellige måter. Dette skaper forvirring i markedet.

Kan vi forvente at vanlige forbrukere forstår dette når vi begge bruker BRA som betegnelse?

Den største forskjellen er:

Takstmenn måler BRA innenfor omsluttende yttervegger.

Kommunen måler BRA inklusiv tak som stikker 1 m utenfor yttervegg og som regel to parkeringsplasser på 30 m² som BRA areal.

Med prosjektet Trygg Bolighandel burde dette samordnes slik at vi måler BRA på samme måte.